

TJ-SP declara inconstitucional a “Revisão da Revisão” do Zoneamento de São Paulo





Em 26 de agosto de 2026, o Órgão Especial do Tribunal de Justiça de São Paulo julgou o mérito da ADI nº 2257600-87.2025.8.26.0000, na qual se discutiu a constitucionalidade da Lei Municipal nº 18.081, de 19 janeiro de 2024 (Revisão Parcial do Plano Diretor de São Paulo) e do artigo 8º da Lei Municipal nº 18.177, de 25 de julho de 2024, que alterou o mapa do zoneamento municipal (conhecida como a “revisão da revisão”).

A Corte reconheceu a constitucionalidade da Lei Municipal nº 18.081/2024, porém considerou inconstitucional o artigo 8º da Lei Municipal nº 18.177/2024. Em termos práticos, a Corte determinou o restabelecimento do mapa de zoneamento aprovado em janeiro de 2024, afastando as alterações de julho de 2024, que incluíam a ampliação das ZEUs – Zonas de Expansão Urbana, que permitem a construção de edifícios mais altos em determinadas regiões da cidade.

Fundamentos da decisão

O Órgão Especial reconheceu a observância da participação comunitária e a suficiência de estudos prévios para a aprovação da Revisão Parcial do Plano Diretor, afastando a alegação de inconstitucionalidade formal da Lei nº 18.081/2024.

Por outro lado, a Corte entendeu que não foram atendidos os mesmos critérios para a aprovação do artigo 8º da Lei nº 18.177/2024 (“revisão da revisão”), alegadamente por: (i) desvio de finalidade do projeto de lei; (ii) falta de pertinência temática entre as emendas aprovadas e o escopo original do projeto; e (iii) ausência de embasamento técnico e de participação popular efetiva sobre o conteúdo final aprovado.



MT



Modulação e efeitos

A declaração de inconstitucionalidade foi modulada para preservar a validade dos projetos aprovados ou protocolados entre julho de 2024 e a data de publicação do acórdão do TJ-SP.

Adicionalmente, os efeitos da decisão permanecem suspensos até o trânsito em julgado do acórdão, de acordo com determinação do Ministro Edson Fachin no âmbito das ações de Suspensão de Liminar nº 1.895 e 1.902 – ajuizadas pela Câmara Municipal e pela Prefeitura de São Paulo contra decisão liminar do TJ-SP que havia suspendido a emissão de novos alvarás ainda no curso da ADI nº 2257600-87.2025.8.26.0000.

Assim, embora o TJ-SP tenha declarado a inconstitucionalidade do art. 8º da Lei nº 18.177/2024, os efeitos ainda estão sujeitos a recurso, mantendo-se, por ora, cenário de incerteza jurídica.





A equipe de **Direito Imobiliário** permanece acompanhando a evolução do tema e está à disposição para prestar esclarecimentos adicionais.



MT MELLO TORRES

mellotorres.com.br



Av. Brigadeiro Faria Lima, 3355
16º andar, 04538-133
São Paulo - SP



Rua Aníbal de Mendonça, 27
1º andar, 22410-050
Rio de Janeiro - RJ

